



Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU)

On està regulat aquest impost?

L'impost sobre l'increment dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU) està regulat als articles del 104 al 110 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març i desenvolupat a l'ordenança fiscal vigent de l'Ajuntament de Roses.

Quan s'ha de pagar l'IIVTNU?

Aquest impost ha de pagar-se es produeix la transmissió d'un bé de naturalesa urbana (ja sigui un pis, un local, un garatge, o un terreny) ja sigui per venda, donació, herència, expropiació o qualsevol altra forma de transmissió.

Qui està obligat al pagament?

Qui transmet els béns o drets, en les transmissions oneroses.

En el cas que el transmetent sigui una persona física no resident a Espanya, l'adquirent serà l'obligat al pagament.

El donatari o persona que rep els béns, en les donacions.

Els hereus o legataris, és a dir, les persones que reben els béns, en les transmissions per causa de mort.

En les transmissions realitzades pels deutors compresos dins l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, amb l'ocasió de la donació en pagament del seu habitatge prevista a l'apartat 3 de l'annex de l'esmentada norma, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que el substituït del contribuent pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes.

Quan no hi ha subjecció a l'IIVTNU?

No es produeix la subjecció a l'impost en els actes següents:

- Aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal.
- Transmissions de béns i drets entre cònjuges o a favor de fills en compliment de sentències judicials en els supòsits de nul·litat, separació o divorci.
- Extinció de dret d'usdefruit.





- Dissolucions de condomini, excepte en els casos que tingui lloc una transmissió amb excés d'adjudicació (percentatge que es rep de més respecte del percentatge de participació que es tenia inicialment en el condomini). Serà per aquest excés pel que es pagarà l'impost.
- Per aplicació d'un pacte de supervivència.
- Operacions de fusions, escissions o aportacions no dineràries especials sempre que formin per si soles una branca d'activitat.

En aquests casos, en la transmissió posterior, s'entendrà que el període de generació de l'impost no s'ha interromput i, per tant, aquest període s'iniciarà en la data en la qual es va produir la transmissió prèvia a l'acte no subjecte a l'impost.

Quines són les exempcions i bonificacions?

Gaudiran d'exempció les transmissions realitzades per persones físiques per dació en pagament o execució hipotecària de vivenda habitual per deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre aquesta finca, contrets amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris de manera professional.

Gaudiran d'una bonificació del 95% en la quota d'aquest impost la transmissió de terrenys i la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitadors del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants de primer grau, sempre i quan el bé immoble en qüestió hagués constituït l'habitatge habitual del transmissor.

Als efectes d'aquesta ordenança es considera habitatge habitual la residència on figuri empadronat el causant. No obstant això, s'entendrà que el habitatge no perd aquesta condició quan la baixa en el padró hagi estat motivada per causes de salut del subjecte passiu suficientment acreditades. S'assimilaran a habitatge habitual un traster i fins a dues places d'aparcament sempre que estiguin situades al mateix edifici o complex urbanístic.

El gaudi definitiu d'aquesta bonificació resta condicionat al manteniment de l'adquisició en el patrimoni de l'adquirent, durant els tres anys següents a la mort del causant, llevat que l'adquirent mori dins aquest termini. En el cas d'incompliment d'aquest requisit, l'obligat tributari haurà de satisfer la part de la quota que hagi deixat d'ingressar com a conseqüència de la bonificació practicada, més els interessos de demora, en el termini d'un mes a partir de la transmissió de l'habitatge, mitjançant la corresponent autoliquidació

Aquesta bonificació s'haurà de sol·licitar expressament pel subjecte passiu, juntament amb la documentació que ho justifiqui, en els terminis previstos a l'article 10 d'aquesta ordenança.

Per més informació consultar l'ordenança fiscal o el quadre d'exempcions i bonificacions municipals vigents a l'adreça www.roses.cat.





Quins tràmits s'han de realitzar pel pagament d'aquest impost?

L'ajuntament de Roses té establert el règim d'autoliquidació en aquest impost. Aquest règim implica l'obligatorietat d'efectuar la autoliquidació en el moment de presentació del document. El personal del SAC prestarà l'assistència necessària per fer l'autoliquidació d'aquest tribut.

Quina és la documentació necessària per poder fer l'autoliquidació de l'impost?

S'ha d'adjuntar a l'autoliquidació la documentació següent:

- Compravendes/adjudicacions/aportacions /dissolucions de condomini/donacions:
 - Còpia de l'escriptura pública d'un notari l'estat espanyol
 - Còpia de la sentència judicial (quan correspongui)
 - Còpia del DNI/NIF del transmissor i de l'adquirent

- Herències:
 - Si hi ha testament: còpia de l'escriptura pública d'un notari l'estat espanyol
 - Si no hi ha testament: còpia de la declaració d'hereus

En els dos casos ha de constar l'acceptació de l'herència per part dels hereus, ja sigui expressament en document públic o privat, o de manera tàcita.

Els països firmants del *Conveni de la Conferència de la Haya de dret internacional privat de 5 d'octubre de 1961* reconeixen l'autenticitat dels documents que s'hagin expedit en algun d'aquests països, per tant, en els casos de presentar documentació pública emesa per un notari o per un jutjat d'un país estranger, cal que aquesta documentació estigui legalitzada mitjançant la Postil·la de la Haya.

Quins són els terminis per a la presentació de l'autoliquidació o declaració?

L'autoliquidació o declaració s'ha de presentar en el termini de 30 dies hàbils a partir de la data de transmissió, si es tracta d'actes inter vivos.

Si la transmissió és per causa de mort, el període de presentació és de 6 mesos a partir de la data de la defunció, prorrogables a 1 any a sol·licitud de l'interessat.

Quins efectes té la presentació fora de termini de l'autoliquidació o declaració?

Si l'autoliquidació o declaració no es presenta en els terminis fixats, donarà lloc a l'exigibilitat de recàrrecs per extemporaneïtat establerts a l'article 27 de la Llei general tributària i que són:

- 1) Si l'ingrés o la declaració s'efectua dins dels 3, 6 o 12 mesos següents a la conclusió del termini voluntari, s'aplicarà un recàrrec del 5%, 10% o 15% respectivament.
- 2) Si l'ingrés s'efectua després dels 12 mesos següents a la conclusió del termini voluntari, s'aplicarà el recàrrec del 20% i s'exigiran interessos de demora.





Quina és la data de meritament i que s'utilitzarà per determinar el període de generació de l'impost, en funció de les diferents modalitats d'adquisició de la propietat?

- Compravenda en document públic: data de formalització de l'escriptura pública
- Compravenda en document privat: data d'incorporació o inscripció en un registre públic, data de defunció de qualsevol dels signants o data d'entrega a un funcionari públic per raó del seu ofici
- Subhasta judicial o administrativa: data del document
- Expropiació forçosa: data d'ocupació, data del pagament, consignació de dipòsit o indemnització de perjudicis
- Donació: data de l'acceptació
- Llegat: data de defunció del causant
- Herència: data de defunció del causant
- Prescripció administrativa (usucapió): data en que es compleix el termini de possessió continuada fixat en cada cas per la llei.

Com es calcula aquest impost?

La base imposable de l'IIVTNU és constituïda per l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana en el moment de l'acreditació de l'impost i durant un termini màxim de 20 anys.

La determinació de l'increment resulta de l'aplicació dels percentatges establerts pels ajuntaments en funció dels anys de generació, dintre dels límits legals. Els coeficients i tipus aprovats per l'Ajuntament de Roses per l'exercici vigent són els següents:

- a) Pels increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys, el 3,15%.
- b) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys, el 3,0%.
- c) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a quinze anys, el 2,70%.
- d) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a vint anys, el 2,50%.

La quota de l'impost és el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen establert per l'Ajuntament, que és del 20%.

Exemple de càlcul

Valor cadastral del sòl: 15.025,30 €

Data adquisició: 22.03.2006

Data transmissió: 28.05.2015

Període impositiu: 9 anys complets

Percentatge fixat per l'ajuntament per a transmissions amb un període de temps superior a 5 anys i fins a 10 anys: 3%

Percentatge increment valor: $9 \times 3 = 27,00 \%$

Base imposable: $15.025,30 \times 27,00 \% = 4.056,83 \text{ €}$

Tipus impositiu fixat per l'ajuntament: 20%

Quota a pagar: $4.056,83 \times 20\% = 811,37 \text{ €}$





Té relació l'import de la liquidació de l'IVTNU amb l'import de l'escriptura?

No. A l'import de l'IVTNU només hi intervenen els següents factors:

- 1) Valor cadastral del sòl en el moment de la transmissió.
- 2) Anys sencers que s'ha tingut la finca.
- 3) Coeficients i gravamen que s'apliquin d'acord amb les ordenances aprovades per l'Ajuntament.

Per què he de pagar jo l'impost si a l'escriptura diu que l'ha de pagar el comprador?

El text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals determina que el subjecte passiu obligat al pagament en les transmissions oneroses serà el venedor.

Segons la Llei general tributària, la posició del subjecte passiu no es podrà alterar per actes o convenis dels particulars. Aquests actes no tindran efectes davant de l'Administració, sens perjudici de les seves conseqüències juridico-privades.

Què succeeix si una finca que era rústica, en el moment de la transmissió té caràcter de finca urbana?

La liquidació o no de l'impost depèn de la condició de finca urbana en el moment de la transmissió, tot i que, l'increment del valor del sòl es genera al llarg de tot el període inclòs entre el moment de l'adquisició i el moment de la transmissió (període impositiu).

Data actualització: 01.01.2015

Per més informació:
Departament de Gestió tributària
Telèfon: 972252400
Correu electrònic: gestiotributaria@roses.cat

